



## Panorama Garden Dream Obermais

- Meran • Nettogl. ca. 71 m<sup>2</sup> • Handelsfl. ca. 140 m<sup>2</sup> Penthouse • Energieklasse - A Nature
- Merano • Sup. calpestabile ca. 71 m<sup>2</sup> • Sup. commerciale. ca. 140 m<sup>2</sup> • APE - A Nature

## Ruhige Gartenwohnung mit Grünblick Trilocale con giardino tranquillo

Diese 3-Zimmer-Gartenwohnung ist ein Rückzugsort mit viel Grün und einem besonders großen privaten Außenbereich. Die Anlage entsteht in Obermais, in einem der ältesten und begehrtesten Wohnviertel Merans. Dank der natürlichen Hanglage liegt das Gebäude leicht erhöht über der Straße, wodurch bereits im Erdgeschoss eine offene Sicht ins Grüne und auf die umliegende Berglandschaft entsteht.

Der Grundriss ist klar gegliedert: helle Räume, eine angenehme Raumfolge und ein direkter Übergang von der Wohnzone auf Terrasse und Garten. Große Hebeschiebetüren holen viel Tageslicht ins Innere und schaffen ein stimmiges Zusammenspiel von Innen- und Außenraum. Hochwertige Materialien prägen die Ausstattung.

Für zeitgemäßen Komfort sorgt die vorgesehene Smart-Home-Lösung: Heizung und Beschattung lassen sich bequem per Smartphone oder Tablet steuern, intelligente Sensoren unterstützen energieeffizientes Wohnen im KlimaHaus-A-Nature-Standard.



Questo trilocale con giardino è un rifugio riservato con tanto verde e uno spazio esterno particolarmente privato. Il complesso nasce a Maia Alta, uno dei quartieri residenziali più antichi e richiesti di Merano. Grazie alla naturale posizione in lieve pendenza, l'edificio si trova leggermente rialzato rispetto alla strada; già al piano terra si gode quindi di una vista aperta sul verde e sulle montagne circostanti.

La distribuzione interna è chiara: ambienti luminosi, spazi ben collegati e accesso diretto da zona giorno a terrazza e giardino. Ampie porte scorrevoli portano molta luce naturale e creano un equilibrio armonioso tra interno ed esterno.

Il comfort moderno è completato dalla predisposizione Smart Home: riscaldamento e schermature gestibili tramite smartphone o tablet, sensori intelligenti per un'abitazione efficiente nello standard KlimaHaus A-Nature.



## Highlights

400 m2 Gartenbereich  
Sonnige Terrasse  
KlimaHaus A-Nature  
Obermais als Topwohnlage  
Ruhig und trotzdem zentrumsnah

Ampio giardino privato con 400 m2  
Terrazza soleggiata  
Standard KlimaHaus A-Nature  
Maia Alta tra le zone più richieste di Merano  
Posizione tranquilla, ma vicino al centro

Allgemeine Daten		Dati generali
Zimmer	3	Camere
Nettofläche	71 m <sup>2</sup>	Superficie abitabile
Eingeteilt in...	Wohnküche   Cucina abitabile 2 Schlafzimmer   2 camere Badezimmer, WC   bagno, WC	Suddiviso in...
Stockwerk	0	Piano
Einheiten	10	Unità
Ausrichtung	West   Ovest	Esposizione
Sonstige Flächen		Altre superfici
Terrasse	25 m <sup>2</sup>	Terrazzai
Garten	340 m <sup>2</sup>	Giardino
Keller	ja   sì	Cantina
Technische Daten		Specifiche tecniche
Aufzug	ja   sì	Ascensore
Energieklasse	A Nature	Classe energetica
Heizung	Luft-Wärmepumpe   Pompa di calore ad aria	Riscaldamento
Heizungsart	Bodenheizung   Risc. a pavimento	Tipo di riscaldamento
Kondominiumsspesen (kalt)	zu definieren   da definire	Spese condominiali (freddo)
Neubau	2025	Nuova costruzione
Fertigstellung	2026	Consegna
Konventioniert	ja   sì	Convenzionato
Preise		Prezzi
Immobilie	Preis auf Anfrage   Prezzo su richiesta	Immobile
Garage		Garage

Alle Angaben sind als Richtwerte zu betrachten | Tutti i dati riportati sono indicativi

## Apt. 4 "Garden"



Erdgeschoss | Piano Terra



Alle Angaben sind als Richtwerte zu betrachten | Tutti i dati riportati sono indicativi



39012 MERANJO • ROMSTRASSE | VIA ROMA 102 • +39 0473 421 778  
INFO@PENTORA.COM • WWW.PENTORA.COM

### Maklerklausel | Clausola di mediazione

Der Maklerauftrag mit unserer Agentur bzw. mit unserem Beauftragten, kommt durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit zustande. Die Käufercourtage beträgt 3% auf den Kaufpreis zzgl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer. Mit Abschluss des Kaufvorvertrages ergibt sich ein unmittelbarer Zahlungsanspruch von IMMO MAYER vGmbH bzw. deren Beauftragte gegenüber dem Käufer. Der Käufer trägt zusätzlich die gesetzlichen Steuern und Notarkosten. Für die Angaben übernehmen wir keine Gewähr. Sie basieren ausschliesslich auf Informationen, die uns von Dritten weitergeleitet wurden. Sollte das von uns vermittelte Objekt bereits bekannt sein, teilen Sie uns dies bitte schriftlich mit. Des Weiteren gelten unsere AGB's.

L'incarico di mediazione con la nostra agenzia e/o i nostri agenti immobiliari è formalizzato con la fruizione dei servizi. Il compenso per la mediazione (provvigione) corrisposto dall'acquirente è pari al 3% più IVA, calcolato sul prezzo d'acquisto dell'immobile. Con la conclusione del contratto preliminare di compravendita la IMMO MAYER s.r.l.s e i suoi agenti immobiliari hanno il diritto di richiedere immediatamente il pagamento di tale provvigione. Le imposte legali e le spese notarili sono a carico dell'acquirente. La nostra società non accetta responsabilità di qualsiasi genere collegata alle informazioni da noi riportate, in quanto tutto il materiale si basa su informazioni fornite da terze persone. Nel caso l'immobile in oggetto fosse già conosciuto, la preghiamo di comunicarlo in forma scritta. Inoltre valgono le nostre condizioni generali.

### Haftungsausschluss | Disclaimer

Alle Angaben ohne Gewähr. Änderungen vorbehalten.  
Tutte le dichiarazioni senza garanzia. Soggetto a modifiche.